

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 июня 2021 года

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:

председательствующего судьи

Лободенко К.В.,

при секретаре судебного заседания

Зехове Б.З.,

с участием представителя административного истца Рогатина С.С. на основании доверенности Макарова В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Рогатина Сергея Сергеевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества и об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества равной рыночной,

установил:

Рогатин С.С. обратился в суд с административным исковым заявлением, в котором оспаривает результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – нежилого здания площадью 299,2 кв.м, кадастровый номер 23:49:0103001:1087, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, пос. Макопсе, ул. Свободы, 13, по состоянию на дату определения кадастровой стоимости 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости 5 724 000 руб.

Административный истец мотивирует свои требования тем, что он является собственником данного нежилого здания и уплачивает налог на имущество, рассчитываемый из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Поскольку оспариваемая кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, это приводит к необоснованному увеличению налога на имущество.

Так, согласно данным отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № О-331/2020 от 30 октября 2020 года, выполненного ООО «ТЕЗАРУС», рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года установлена в размере 5 724 000 рублей.

Вместе с тем, согласно данным филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года определена в размере 15 268 021,36 руб.

Административный истец считает, что результаты государственной кадастровой оценки стоимости объекта недвижимости являются неверными и нарушают его права.

В отзыве на административное исковое заявление представитель административного ответчика - департамента имущественных отношений Краснодарского края по доверенности Пашнина С.Г. указала, что у департамента

отсутствуют полномочия по проверке достоверности сведений, влияющих на определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

В отзыве на административное исковое заявление представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по доверенности Юртаева С.А. указала, что Управление не выражает какой-либо правовой заинтересованности и возражений относительно предмета судебного разбирательства. Просила рассмотреть дело по существу с учетом изложенной позиции в отсутствие представителя Управления.

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Макаров В.В. просил удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

В отзыве на административное исковое заявление представитель департамента имущественных отношений Краснодарского края по доверенности Папнина С.Г. указала, что с результатами заключения повторной экспертизы ознакомлена, просила вынести по делу законное и обоснованное решение, рассмотреть дело в отсутствие представителя департамента.

Иные лица, участвующие в деле, ходатайств относительно рассмотрения дела в их отсутствие, а также заявлений, содержащих указания на наличие уважительных причин неявки, суду не представили.

В силу части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной.

При таких обстоятельствах, учитывая, что судом явка лиц, участвующих в деле, не признана обязательной, с учетом положений части 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав представленные доказательства и материалы дела, суд приходит к выводу об удовлетворении административных исковых требований в части по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса Российской Федерации, налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

В отношении объекта налогообложения, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта.

Изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой

оценки, и настоящим пунктом.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы, начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

В силу правовых положений, закрепленных в частях 1, 3 статьи 24 Федерального закона от 03.07.2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Постановлении главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 318 от 27.04.2017 года, а также принимая во внимание дату определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и дату внесения ее в Единый государственный реестр недвижимости, правоотношения, связанные с пересмотром кадастровой стоимости таких объектов, подлежат регулированию в соответствии с нормами Закона № 237-ФЗ.

Так, из статьи 3 указанного Закона следует, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

В силу статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 года № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) «О государственной кадастровой оценке», результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, Рогатину С.С. на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества: нежилое здание площадью 299,2 кв.м, кадастровый номер 23:49:0103001:1087, расположенное по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, пос. Макопсе, ул. Свободы, 13, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 19.10.2020 года № 99/2020/355068634.

Согласно данным филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:49:0103001:1087 по состоянию на 01 января 2018 года определена в размере 15 268 021,36 руб., что подтверждается выпиской из ЕГРН от 21.10.2020 года № КУВИ-002/2020-31942597.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование

своих требований и возражений.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимого имущества в размере рыночной стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке № О-331/2020 от 30 октября 2020 года, выполненный ООО «ТЕЗАРУС». Согласно данному отчету рыночная стоимость объекта недвижимого имущества по состоянию на 01 января 2018 года составляет 5 724 000 руб.

В соответствии со статьей 11 Закона об оценочной деятельности отчет об оценке объекта недвижимости не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете должны содержаться все сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.п. 20, 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», оценивая предоставленный в материалы административного дела отчет об оценке как доказательство, в целях устранения каких-либо сомнений относительно обоснованности суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении.

В соответствии со статьей 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в случае возникновения в ходе рассмотрения административного дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу, которая может быть поручена экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Разрешение вопроса о размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, является одним из юридически значимых для данного дела, требует специальных познаний в области оценочной деятельности.

Определением Краснодарского краевого суда от 08 декабря 2020 года по делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертному учреждению ООО «Центр судебных экспертиз «АПЕКС». Перед экспертами поставлены вопросы о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также, в случае несоответствия отчета указанным требованиям, об определении рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества.

Согласно заключению эксперта № К8-2334/2020 от 18 января 2021 года представленный отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности; рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:49:0103001:1087 на дату определения кадастровой стоимости 01 января 2018 года составляет 10 734 000 руб.

В судебном заседании 03 марта 2021 года представитель административного истца по доверенности Макаров В.В. ходатайствовал о назначении повторной судебной экспертизы.

Определением Краснодарского краевого суда от 03 марта 2021 года по делу была назначена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой

поручено экспертному учреждению ООО «Альфа Эксперт». Перед экспертами поставлены вопросы о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также, в случае несоответствия отчета указанным требованиям, - об определении рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества.

Согласно заключению эксперта № 24-239/2021 от 29 апреля 2021 года представленный отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности; рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:49:0103001:1087 на дату определения кадастровой стоимости 01 января 2018 года составляет 10 733 400 руб.

Суд, проанализировав заключение повторной судебной экспертизы, установил, что экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки.

Доводы представителя административного истца о признании недопустимым доказательством заключения эксперта от 29 апреля 2021 года № 24-239/2021 суд считает несостоятельными по следующим основаниям.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость спорного объекта недвижимого имущества, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки. Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования, приведены выводы, на основании этого исследования даны ответы на поставленные перед экспертом вопросы. У суда нет оснований сомневаться в компетенции эксперта проводившего данную экспертизу. Информация, использованная экспертом при проведении оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, удовлетворяет требованиям закона.

Определение о возобновлении производства по делу, содержащее сведения о возвращении административного дела в Краснодарский краевой суд с заключением эксперта, получено своевременно всеми лицами, участвующими в деле. При должной степени заботливости и осмотрительности их добросовестное поведение предполагало принятие всех разумных мер для ознакомления с материалами делами, в том числе, с судебной оценочной экспертизой.

В ходе судебного разбирательства выводы экспертного заключения не опровергнуты, доказательств его недостоверности не представлено.

При таких обстоятельствах, оснований для вывода о недостоверности экспертного исследования, подготовленного экспертом ООО «Альфа Эксперт» Надгериевым Р.В., на основании которого определена рыночная стоимость объекта, не имеется.

Иных доказательств, которые опровергли бы установленную в судебном порядке рыночную стоимость, лицами, участвующими в деле, представлено не было, в связи с чем, суд не находит оснований ставить под сомнение содержание и

выводы заключения судебной экспертизы № 24-239/2021 от 29 апреля 2021 года, подготовленного ООО «Альфа Эксперт».

Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что определенная в заключении судебной оценочной экспертизы № 24-239/2021 от 29 апреля 2021 года рыночная стоимость объекта недвижимого имущества является достоверной.

Суд считает, что административным истцом доказан факт несоответствия кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости его рыночной стоимости, кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что затрагивает права и обязанности административного истца, как собственника данного объекта недвижимости и налогоплательщика.

Установление судом рыночной стоимости объекта недвижимости является основанием для органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

В связи с чем, требования, заявленные в административном исковом заявлении, подлежат удовлетворению в части.

В силу части 7 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 года №237-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) «О государственной кадастровой оценке», в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно сведениям, предоставленным филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю, датой, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости, является 01 января 2018 года.

Датой подачи заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, считается дата обращения в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, если имело место обращение этого лица в комиссию.

Рогатин С.С. обратился в Краснодарский краевой суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере, равном рыночной стоимости, 06 ноября 2020 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости (ст. 13 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Пунктом 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при

рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта.

При таких обстоятельствах, с учетом совокупности представленных по делу доказательств, заключения эксперта, суд удовлетворяет в части административные иски требования Рогова С.С. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном рыночной стоимости.

От директора ООО «Альфа Эксперт» Романова А.В. поступило ходатайство о взыскании денежных средств на возмещение расходов за производство судебной экспертизы в размере 70 000 рублей.

Согласно части 1 статьи 103, пункта 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят, в том числе из издержек, связанных с рассмотрением административного дела, к которым относятся суммы, подлежащие выплате экспертам.

В соответствии с частью 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

Следовательно, расходы на проведение судебной экспертизы входят в состав судебных расходов и подлежат распределению в порядке, предусмотренном главой 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьями 107 и частью 3 статьи 109 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 28 при удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Вместе с тем, в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с административным истцом юридических интересов.

Административными ответчиками не оспаривалось право административного истца на установление кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости.

При указанных обстоятельствах, с учетом вышеприведенных разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, судебные расходы, связанные с проведением судебной экспертизы, следует отнести на административного истца, поскольку решение суда по настоящему делу нельзя расценивать, как принятое против интересов административных ответчиков.

Вступившим в законную силу определением Краснодарского краевого суда от 03 марта 2021 года расходы по проведению экспертизы были возложены на административного истца.

С учетом вышеизложенного, заявление директора ООО «Альфа Эксперт» Романова А.В. о взыскании судебных расходов в части оплаты за проведение судебной экспертизы суд находит обоснованным, подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175-180, 247-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление Рогатина Сергея Сергеевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества и об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества равной рыночной удовлетворить в части.

Установить в отношении объекта недвижимого имущества - здания площадью 299,2 кв.м, кадастровый номер 23:49:0103001:1087, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, пос. Макопсе, ул. Свободы, 13, кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной на дату определения кадастровой стоимости по состоянию на 01 января 2018 года, в размере 10 733 400 (десять миллионов семьсот тридцать три тысячи четыреста) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:49:0103001:1087 считать 06 ноября 2020 года.

Решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:49:0103001:1087.

Взыскать с Рогатина С.С. в пользу ООО «Альфа Эксперт» оплату за проведение судебной экспертизы в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке через Краснодарский краевой суд в Третий апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 21 июня 2021 года.

Судья
Краснодарского краевого суда



К.В. Лободенко